

Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S

Årsrapport

1. februar 2017 - 31. januar 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. februar 2017 - 31. januar 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Torvebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. april 2018

Administrator

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Bestyrelse

Jack Petersen
(formand)

Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen

Nicki Andersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. maj 2018.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2017 - 31. januar 2018 og 1. februar 2018 - 31. januar 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 10. april 2018

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Torvebo
Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11
2300 København S

CVR-nr.: 10 50 65 14

Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

Andelskapital: 123.640

Andelshavere: 174

Ejendommen

Matrikelnr: 3596, Sundbyøster, København

Bestyrelse

Jack Petersen, (formand)

Jeanet Ingemann

Jørgen Pedersen

Nicki Andersen

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Dronning Olgas Vej 37 A

2000 Frederiksberg

Tlf.: 38 16 11 25

Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S

Gammel Kongevej 1, 2

1610 København V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. maj 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

Note	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
1 Boligafgift	6.801.763	6.799.900	6.913.200	6.667.446
2 Lejeindtægter	93.530	92.400	95.500	91.004
3 Øvrige indtægter	16.030	0	0	14.562
Indtægter i alt	6.911.323	6.892.300	7.008.700	6.773.012
4 Personaleomkostninger	-408.830	-454.000	-414.000	-403.643
5 Ejendomsskat og forsikringer	-679.413	-687.600	-684.600	-696.816
6 Forbrugsafgifter	-924.910	-897.400	-911.100	-917.698
7 Renholdelse	-266.295	-222.000	-260.000	-285.873
8 Vedligeholdelse, løbende	-166.389	-605.000	-600.000	-186.285
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-292.313	0	-9.489.000	-6.501.102
10 Administrationsomkostninger	-578.950	-552.600	-540.300	-546.133
11 Øvrige foreningsomkostninger	-76.119	-93.400	-78.700	-93.737
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.557	-2.600	-2.600	-2.552
Omkostninger i alt	-3.395.776	-3.514.600	-12.980.300	-9.633.839
Resultat før finansielle poster	3.515.547	3.377.700	-5.971.600	-2.860.827
12 Finansielle omkostninger	-1.198.449	-1.197.600	-1.539.800	-1.373.311
Finansielle poster netto	-1.198.449	-1.197.600	-1.539.800	-1.373.311
Årets resultat	2.317.098	2.180.100	-7.511.400	-4.234.138

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	492.985	493.000	606.000	360.499
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	50.000	50.000	50.000	50.000
Anvendt af reserve til vinduesprojekt	0	0	0	-1.925.256
Overført til "Andre reserver"	542.985	543.000	656.000	-1.514.757
Betalte prioritetsafdrag	1.174.977	1.174.800	1.314.100	1.115.238
Overført restandel af årets resultat	599.136	462.300	-9.481.500	-3.834.619
Overført til "Overført resultat"	1.774.113	1.637.100	-8.167.400	-2.719.381
I alt	2.317.098	2.180.100	-7.511.400	-4.234.138

Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser kr. -9.481.500 i budget for 2018/19 vil blive inddækket af henholdsvis hjemtaget prioritetslån i februar 2018 kr. 5.425.000 samt foreningens øvrige likviditetsbeholdning.

Balance 31. januar

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	186.240.893	186.240.893
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>186.240.893</u>	<u>186.240.893</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>186.240.893</u>	<u>186.240.893</u>
Omsætningsaktiver			
14	Beboerkonto	40.882	13.125
	Andre tilgodehavender	0	3.329
15	Periodeafgrænsningsposter	<u>111.492</u>	<u>108.324</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>152.374</u>	<u>124.778</u>
16	Likvide beholdninger	<u>8.793.067</u>	<u>5.648.885</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.945.441</u>	<u>5.773.663</u>
	Aktiver i alt	<u>195.186.334</u>	<u>192.014.556</u>

Balance 31. januar

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
17 Andelsindskud	123.640	123.640
18 Reserve for opskrivning af ejendom	130.960.922	130.960.922
19 Overført resultat	7.765.779	12.174.065
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	138.850.341	143.258.627
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	9.423.292	3.240.893
21 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	492.985	0
22 Reserve til vinduesservice	50.000	0
Andre reserver	9.966.277	3.240.893
Egenkapital i alt	148.816.618	146.499.520
Gældsforpligtelser		
23 Gæld til realkreditinstitutter	40.536.784	41.738.748
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.536.784	41.738.748
23 Kortfristet del af langfristet gæld	1.201.772	1.174.784
Deposita	1.585.804	1.556.298
24 Beboerkonto	2.059.227	4.061
25 Varmeregnskab	432.680	418.122
26 Indvendig vedligeholdelse for lejere	16.934	14.377
27 Anden gæld	536.515	608.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.832.932	3.776.288
Gældsforpligtelser i alt	46.369.716	45.515.036
Passiver i alt	195.186.334	192.014.556
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29 Eventualforpligtelser		
30 Nøgleoplysninger		
31 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.263.723	6.263.700	6.263.700	6.263.719
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-17 af boligafgift	492.985	493.000	606.000	360.499
Kælderleje - medlemmer	45.055	43.200	43.500	43.228
	6.801.763	6.799.900	6.913.200	6.667.446
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.589	28.800	28.700	28.716
Lejeindtægter, erhvervslejemål	63.937	62.600	65.800	62.492
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.000	1.004
Tab - erhvervslejemål	0	0	0	-1.208
	93.530	92.400	95.500	91.004
3. Øvrige indtægter				
Flyttegebyrer	5.000	0	0	6.000
Påkravsgebyrer	3.069	0	0	4.709
Salg af navneskilte og nøgler	6.630	0	0	3.420
Andre indtægter	1.331	0	0	433
	16.030	0	0	14.562
4. Personaleomkostninger				
Vicevært	405.537	450.000	410.000	400.247
Sociale ydelser	3.293	4.000	4.000	3.396
	408.830	454.000	414.000	403.643

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	542.029
Forsikringer	149.832	158.000	155.000	154.787
	679.413	687.600	684.600	696.816
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	421.156	400.000	410.000	405.659
Renovation	377.057	377.400	373.100	403.683
Elforbrug fællesarealer	126.697	120.000	128.000	108.356
	924.910	897.400	911.100	917.698
7. Renholdelse				
Viceværtsservice, afløsning vicevært	30.875	0	35.000	37.500
Vinduespolering	18.760	15.000	15.000	10.219
Hovedrengøring	0	0	0	37.000
Kørsel affald	3.500	1.000	0	625
Snerydning	2.000	6.000	10.000	2.938
Trappevask	189.173	190.000	190.000	197.234
Graffiti afrensning	12.588	0	0	0
Anden renholdelse	9.399	10.000	10.000	357
	266.295	222.000	260.000	285.873

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
8. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	2.100			1.464
Elektriker	0			2.310
Glarmester	0			2.807
Murer	17.416			15.278
Tømrer	40.688			1.506
VVS	51.821			30.735
Låseservice	13.450			18.223
Elektrolyse og energistyring	15.914			13.851
Gårdsplads og vej	8.513			18.693
Ophugning og udskiftning af gulvafløb i kælder	0			46.293
Anden vedligeholdelse	16.487			35.125
	166.389	605.000	600.000	186.285
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trapperenoveringsprojekt, a conto	242.313	0	9.489.000	0
Udskiftning af vinduer, rest - forbedringsandel 33,33%, overført til ejendommens værdikonto	50.000	0	0	9.722.775
	0	0	0	-3.240.893
Nyt kontor	0	0	0	19.220
	292.313	0	9.489.000	6.501.102

Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	409.760	409.800	413.900	405.704
Udarbejdelse og revision af årsrapport	45.375	46.800	45.400	45.375
Varmeregnskabshonorar	33.569	35.000	35.000	33.292
Gebyrer m.v.	753	0	0	310
Nets - gebyrer	10.770	11.000	11.000	10.889
Kopiering og kontorartikler	6.054	20.000	20.000	21.033
Tilsyn/rådgivning	72.444	30.000	15.000	18.125
Andre administrationsomkostninger	225	0	0	11.405
	578.950	552.600	540.300	546.133
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	23.300	23.300	23.300	23.300
Ejendommens andel i varmeudgift	1.084	5.500	3.000	3.779
Andre abonnementer (service ventilation)	10.900	11.000	11.000	10.716
Telefon	5.355	3.000	5.000	5.462
Internet udgifter	4.677	20.000	5.000	18.112
Antenne udgifter	1.790	1.800	1.900	7.075
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.500	22.500	22.500	22.200
Kørselsgodtgørelse	2.187	300	1.000	224
Møder og generalforsamling	3.217	5.000	5.000	1.333
Repræsentation	840	1.000	1.000	603
Bidrag til arrangementer	269	0	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	933
	76.119	93.400	78.700	93.737

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>Budget 2017/18 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2018/19 (ej revideret)</u>	<u>2016/17</u>
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.194.040	1.197.600	1.279.800	1.201.604
Renter, pengeinstitutter	4.409	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	260.000	170.929
Andre renter	0	0	0	778
	<u>1.198.449</u>	<u>1.197.600</u>	<u>1.539.800</u>	<u>1.373.311</u>

Noter

	31/1 2018	31/1 2017
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. februar 2017	55.279.971	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	0	3.240.893
Anskaffelsessum 31. januar 2018	55.279.971	55.279.971
Opskrivninger 1. februar 2017	130.960.922	130.960.922
Opskrivninger 31. januar 2018	130.960.922	130.960.922
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2018	186.240.893	186.240.893
Offentlig ejendomsvurdering ved årsvurdering 1. oktober 2017	183.000.000	183.000.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

SKAT oplyser, at førstkommande vurdering efter den 1. oktober 2012, som medtager værdien af forbedringsarbejder, er den 1. oktober 2018. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående opgørelse til årsvurderingen pr. 1. oktober 2017 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen kr. 3.240.893, som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

Noter

	31/1 2018	31/1 2017
14. Beboerkonto		
Kommende overdragelser	25.750	11.500
Fraflyttere, håndværkerudgifter	11.375	1.625
Restancer	3.757	0
	40.882	13.125
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	24.795	25.861
Forudbetalt vand	86.697	82.463
	111.492	108.324
16. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, vicevært	0	1.660
Kassebeholdning, formand	5.253	0
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	8.787.814	0
Danske Bank A/S, erhvervskonto	0	5.647.225
	8.793.067	5.648.885
17. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. februar 2017	123.640	123.640
	123.640	123.640
18. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. februar 2017	130.960.922	130.960.922
	130.960.922	130.960.922

Noter

	31/1 2018	31/1 2017
19. Overført resultat		
Overført resultat 1. februar 2017	12.174.065	10.211.005
Årets overførte overskud eller underskud	1.774.113	-2.719.381
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-6.182.399	4.682.441
	<u>7.765.779</u>	<u>12.174.065</u>
20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. februar 2017	3.240.893	7.923.334
Overført fra overført resultat	6.182.399	-4.682.441
	<u>9.423.292</u>	<u>3.240.893</u>
21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. februar 2017	0	0
Ifølge resultatdisponering	492.985	360.499
Overført til reserve vinduesprojekt	0	-360.499
	<u>492.985</u>	<u>0</u>
22. Reserve til vinduesservice		
Reserveret 1. februar 2017	0	1.514.757
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
Overført fra reserve vedligeholdelse ejendom	0	360.499
Anvendt i året	0	-1.925.256
	<u>50.000</u>	<u>0</u>

Noter**23. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restløbe-		Renter og		Regnskabs-	Heraf	
	Kurs	tid i år	Afdrag	bidrag	mæssig	afdrag	Kursværdi
Nykredit lån 13, tag	105,00	18	231.930	61.677	4.419.502	235.713	4.640.477
Nykredit lån 20, omlægning af tidligere flere lån	99,771	27	729.727	790.780	27.596.466	746.053	28.287.325
Nykredit lån 21, vinduer	100,00	28	213.320	344.778	9.722.588	220.006	9.838.351
Regulering af skyldige renter	0,00	0	0	-3.195	0	0	0
			1.174.977	1.194.040	41.738.556	1.201.772	42.766.153

Nykredit lån 13, tag:

Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,8263 p.a. Inkonvertibelt og kurs 105.

Nykredit lån 20:

Kontantlån, oprindelig kr. 29.565.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2188 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån 21, vinduer:

Kontantlån, oprindelig kr. 10.109.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,098 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Foreningen har hjemtaget nyt prioritetslån med hovedstol kr. 5.425.000 den 13. februar 2018 til finansiering af igangværende trapperenoveringsprojekt.
Lån 10:

Noter

	31/1 2018	31/1 2017
24. Beboerkonto		
Forudbetalt løbende boligafgift	3.064	4.061
Andelsoverdragelser	1.960.043	0
Tilbageholdte beløb	96.120	0
	2.059.227	4.061
25. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.048.574	1.046.773
Fjernvarmeomkostning	-615.894	-628.651
	432.680	418.122
26. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. februar 2017	14.377	11.825
Hensat i året	2.557	2.552
	16.934	14.377
27. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.903	11.620
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	4.724	4.664
Revisor	50.000	50.000
Ejendomskatter og afgifter, januar 2018	75.209	75.585
Mellemregning administrator	3.150	0
Øvrige skyldige omkostninger	33.414	7.666
Tømrer, Ib Asferg A/S	0	252.038
Peter Jahn & Partnere	150.000	0
Vandafgifter, oktober kvartal 2017	36.540	32.148
Elafgifter, december 2017 og januar 2018	20.663	19.818
Feriepengeforpligtelse	50.900	50.900
Prioritetsrenter	101.012	104.207
	536.515	608.646

Noter

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.739 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2018 udgør 186.241 t.kr.

29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.

Noter

30. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Torvebo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/01 2016	31/01 2017	31/01 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12.278	12.283	173	12.283
B2	Erhvervsandele	91	91	1	91
B3	Boliglejemål	58	58	1	58
B4	Erhvervslejemål	183	125	1	125
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	97	2	97
B6	I alt	12.610	12.654	178	12.654

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	☐	☐	☐	☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	☐	☐	☐	☒
C3	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	186.240.893	14.718

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2018 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.966.277	788

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	564.905	* 12 /	12.374
H2	Erhvervslejeindtægter	5.483	* 12 /	12.374
H3	Boliglejeindtægter	2.388	* 12 /	12.374

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	20	-342	187

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	11.138		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.024		
K3	Teknisk andelsværdi	14.162		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	15	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	35	514	23
M3	Vedligeholdelse i alt	69	529	36
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015/16 kr. pr. m ²	År 2016/17 kr. pr. m ²	År 2017/18 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	83	90	95

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.051	14.718
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.024	2.958
Foreslået andelsværdi	11.138	10.892
Reserver uden for andelsværdi	805	788
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		548
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.388 *12/58	494
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	5.483 *12/125	526
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		20
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Noter

31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	138.850.341
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	41.738.556
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.766.153
	<u>137.822.744</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. januar 2018.

Værdi pr. boligafgiftskrone januar 2018 - 137.822.744/564.904,76	<u>243,98</u>
--	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. maj 2017)	<u>258,65</u>
--	---------------

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 243,98 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.862.409 kr., 5.587.227 kr. og 9.312.045 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 183.000.000 kr. + forbedringer 3.240.893 kr., i alt 186.240.893 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.312.045	128.510.699	227,49	-6,76%
-3%	-5.587.227	132.235.517	234,08	-4,06%
-1%	-1.862.409	135.960.335	240,68	-1,35%
0%	0	137.822.744	243,98	0,00%
1%	1.862.409	139.685.153	247,27	1,35%
3%	5.587.227	143.409.971	253,87	4,05%
5%	9.312.045	147.134.789	260,46	6,75%

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2018

		<u>31/1 2018</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	40.900	
Periodeafgrænsningsposter	111.500	
Likvide beholdninger	<u>8.793.000</u>	8.945.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	432.700	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16.900	
Beboerkonto	2.059.200	
Øvrig gæld	<u>536.500</u>	3.045.300
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2018		<u><u>5.900.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2017		4.728.500
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag	1.142.100	
Forøgelse af deposita	<u>29.500</u>	1.171.600
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2018		<u><u>5.900.100</u></u>

Ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. januar 2018 vil blive anvendt til trapperenoveringsprojekt i 2018/19 kr. 9.489.000 og rest hertil vil blive inddækket ved låneoptagelse kr. 5.425.000.